**府有財産売買契約書（案）**

第１号物件

売払人大阪府（以下「甲」という。）と買受人　　　　　　　（以下「乙」という。）は、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第１条　甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第２条　売買物件は、末尾並びに入札実施時に提示した別紙「物件明細」及び閲覧に供した資料に記載のとおりとする。

（売買代金）

第３条　売買代金は、金　　　　　　円とする。

（契約保証金）

第４条　契約保証金は、免除する。

（支払方法）

第５条　乙は、第３条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第６条　売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものとする。

２　乙は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後に登記に必要な書類を添えて甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、乙の請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。

（物件の引渡し）

第７条　甲は、売買物件の所有権が移転した後、直ちに当該物件を現状有姿で、乙に引き渡すものとする。

２　乙は、前項による引渡しを受けたときは、直ちに当該物件の受領書を甲に提出しなければならない。

（危険の移転及び契約不適合責任等）

第８条　この契約締結の日から売買物件の引渡しの時までの間において、乙の責めに帰することのできない理由により、売買物件に滅失、毀損等の損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。

２　乙は、売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第２条第１項に規定する消費者である場合については、この限りでない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第９条　乙は、この契約締結の日から５年間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条第２号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（実地調査等）

第10条　甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第11条　乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

⑴　前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の１割）円

⑵　第９条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の３割）円

⑶　第12条第２号に該当することが判明したときは、金（売買代金の３割）円

２　前項の違約金は第16条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第12条　甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

⑴　乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

⑵　乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第32条第１項各号の規定に該当する者と認められるとき。

（返還金等）

第13条　甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が第14条に定める義務を完全に履行した後、乙が第３条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

２　甲が解除権を行使したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

（原状回復）

第14条　乙は、甲が第12条に定める解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならない。

⑴　売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。

⑵　甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

⑶　売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

２　前項第３号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

３　乙は、第１項第３号ただし書の場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

（使用料相当額損害金）

第15条　乙は、甲が第12条に定める解除権を行使したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第３条に定める売買代金に年率７．４パーセントを乗じて算出した額とする。

⑴　第７条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲が解除権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

⑵　甲が解除権の行使を通知した日の翌日から、前条第１項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

（損害賠償）

第16条　乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第11条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

（返還金の相殺）

第17条　甲は、第13条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

⑴　第11条に定める違約金

⑵　第14条第１項第２号に定める登記費用等

⑶　第14条第３項に定める損害賠償金

⑷　第15条に定める使用料相当額

⑸　第16条に定める損害賠償金

（費用の負担）

第18条　この契約の締結に要する印紙税等の必要な費用は、すべて乙の負担とする。

２　甲から乙への所有権移転登記等必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

（法令等の規制の遵守）

第19条　乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

（裁判管轄）

第20条　この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

（疑義等の決定）

第21条　この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

　この契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

甲　　大阪府

代表者

乙　 （住所）

（氏名）

物件の表示

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 所　　　　在 | 地　番 | 地目 | 面　　　　積（㎡） | |
| 公簿面積 | 実測面積 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 計 | | |  |  |